

# Locazione e gestione Lido comunale

## Capitolato di concorso



## **1. Committente**

- 1.1 Il Comune di Tenero-Contra, rappresentato dal proprio Municipio, apre il concorso per la locazione e gestione del complesso balneare del Lido comunale di Tenero (mappale 841 RFD) in Via della Roggia, di principio per la durata di 3 anni, di cui il primo a valere quale periodo di prova.

## **2. Oggetto**

- 2.1 L'oggetto del concorso è definito dal contratto annesso (Allegato 1), che il concorrente si impegna a sottoscrivere in caso di aggiudicazione e le cui clausole si impegna a rispettare. La partecipazione al presente concorso implica l'accettazione del contratto (Allegato 1).

## **3. Caratteristiche principali della struttura**

- 3.1 La gestione è intesa, durante la stagione balneare, a favorire l'utilizzo dell'impianto con particolare riferimento alla sua destinazione a struttura balneare custodita e attrezzata, compreso il servizio di mescita (buvette).
- 3.2 A titolo informativo si rileva che il Lido comunale potrebbe essere oggetto di lavori di ristrutturazione negli anni 2021 e/o 2022, che non saranno tuttavia eseguiti durante la stagione balneare. In esito a questi lavori il canone di locazione sarà conseguentemente adeguato.

## **4. Procedura**

- 4.1 Il presente concorso è regolato dalla Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb).
- 4.2 La lingua ufficiale del concorso è l'italiano, ritenuto che atti ufficiali, provenienti da autorità pubbliche svizzere, possono essere prodotti anche in una delle altre lingue nazionali.

## **5. Criteri di partecipazione**

- 5.1 Possono partecipare al concorso le persone fisiche con domicilio in Svizzera e le persone giuridiche iscritte al Registro di commercio con sede legale in Svizzera, a condizione che almeno una delle persone fisiche o almeno uno degli amministratori o gerenti delle persone giuridiche concorrenti siano in possesso del diploma cantonale di esercente ai sensi della Lear.

## **6. Richiesta informazioni supplementari e sopralluogo**

- 6.1 È possibile porre delle eventuali domande supplementari per disporre di informazioni aggiuntive utili all'apprezzamento dell'offerta. Le domande supplementari saranno considerate soltanto se perverranno entro il 13 dicembre 2019 ore 15.00, esclusivamente per posta elettronica all'indirizzo [municipio@tenero-contra.ch](mailto:municipio@tenero-contra.ch). Le risposte verranno

recapitate entro il 20 dicembre 2019 ore 15.00 per e-mail al richiedente e a tutti i partecipanti noti al concorso.

6.2 È previsto un sopralluogo facoltativo, direttamente presso il Lido comunale, il 9 dicembre 2019 alle ore 15.00.

## 7. Documentazione

7.1 All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a. Le dichiarazioni comprovanti il regolare pagamento negli ultimi 3 anni da parte del concorrente di:
  - AVS/AI/IPG;
  - Assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia;
  - SUVA o istituto analogo;
  - Cassa pensione (LPP);
  - Contributi professionali;
  - Imposte federali, cantonali e comunali cresciute in giudicato.
- b. Per le persone giuridiche, un estratto del Registro di commercio aggiornato e recente (massimo 30 giorni);
- c. Per le persone fisiche, il certificato di domicilio recente (massimo 30 giorni), esonerati i domiciliati a Tenero-Contra;
- d. Estratto recente (massimo 30 giorni) dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti competente, sia per le persone fisiche che per tutti i membri dell'organo di amministrazione delle persone giuridiche, attestante l'assenza sia di procedure esecutive in corso che di ACB;
- e. Per le persone giuridiche, bilancio e conto economico degli ultimi 2 anni (2017 e 2018);
- f. Estratto recente (massimo 30 giorni) del casellario giudiziale, sia per le persone fisiche che per tutti i membri dell'organo di amministrazione per le persone giuridiche;
- g. Diploma cantonale di esercente ai sensi della Lear;
- h. Certificato medico recente (massimo 30 giorni), attestante la buona salute del concorrente o autocertificazione attestante la buona salute;
- i. Presentazione del concorrente (curriculum professionale ed esperienza nel settore della ristorazione, con particolare riferimento alla gestione di snack/bar e/o ristoranti, comprese eventuali referenze);
- j. Presentazione del progetto di gestione del Lido comunale attuale e in ottica futura (massimo 10 pagine, carattere Arial 11, interlinea minima 14 punti);
- k. Descrizione dell'offerta gastronomica e dei prezzi che si intendono proporre, sia per il cibo che per le bevande;
- l. Proposta di regolamento interno della struttura balneare ai sensi dell'art. 22 del Decreto esecutivo concernente gli stabilimenti balneari;
- m. Un esemplare del presente capitolato e dei suoi allegati sottoscritti in tutte le pagine.



8.5 La visione a medio/lungo termine viene valutata in base alla presentazione del progetto di gestione del Lido del futuro, in particolare nell'ottica di futuri sviluppi e possibili nuove offerte all'utenza.

8.6 Il Municipio potrà procedere ad un'audizione dei concorrenti e farsi assistere nella valutazione da consulenti esterni.

## **9. Presentazione offerte**

9.1 Le offerte dovranno pervenire all'Avv. Markus Colombo, Via della Pace 5, 6600 Locarno, perentoriamente entro il 9 gennaio 2020, ore 15.00, in busta chiusa e con la dicitura esterna "Concorso di locazione e gestione Lido comunale".

## **10. Apertura delle offerte**

10.1 Le offerte saranno aperte il 9 gennaio 2020 alle ore 16.00 dall'Avv. Markus Colombo, Via della Pace 5, 6600 Locarno.

## **11. Esclusione delle offerte**

11.1 Offerte pervenute tardivamente o incomplete non saranno per nessun motivo prese in considerazione.

11.2 Il Municipio di Tenero-Contra potrà richiedere delle precisazioni per rapporto ai documenti forniti, assegnando un termine perentorio di cinque giorni dalla data della richiesta. La risposta tardiva, mancata, incompleta o insoddisfacente alle precisazioni richieste sarà motivo di esclusione dal concorso.

## **12. Annullamento del concorso**

12.1 In presenza di candidature ritenute non idonee, è facoltà del Municipio di annullare il concorso, a propria esclusiva e inappellabile discrezione.

## **13. Aggiudicazione**

13.1 L'aggiudicazione per la locazione e gestione del Lido è di esclusiva competenza del Municipio.

## **14. Firma del contratto**

14.1 Il contratto di locazione e gestione di cui all'Allegato 1 dovrà essere allestito e firmato dalle parti entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della decisione di aggiudicazione del presente concorso, nella sua versione definitiva. La mancata sottoscrizione del contratto di locazione e gestione da parte del concorrente aggiudicatario comporterà l'annullamento dell'aggiudicazione. Tutte le spese cagionate dall'annullamento e rifacimento del concorso andranno ad esclusivo carico del concorrente.

**15. Rimedi giuridici e foro**

15.1 Contro il presente capitolato e contro le decisioni del Municipio di Tenero-Contra concernenti il presente concorso è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro il termine di 10 giorni. Il termine per impugnare il capitolato inizia a decorrere dal momento in cui la comunicazione di apertura del concorso è pubblicata sul Foglio ufficiale.

15.2 Eventuali ricorsi non avranno effetto sospensivo.

**16. Accettazione delle condizioni del concorso**

16.1 Con la sottoscrizione del presente capitolato e dell'Allegato 1, in ogni sua pagina, il concorrente dichiara di accettare integralmente e senza riserva alcuna le condizioni contenute in questi documenti.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:

Il Segretario:

f.to Marco Radaelli

f.to Nicola Maggetti

Allegato 1

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE E GESTIONE**

### **LIDO COMUNALE DI TENERO**

fra

il Comune di Tenero-Contra  
rappresentato dal suo Municipio, Via Stazione 7, 6598 Tenero

in qualità di locatore – proprietario

e

---

in qualità di conduttore - gestore

## **1. Parti**

- 1.1 Parti del presente contratto sono il Comune di Tenero-Contra, in qualità di locatore e proprietario, e ---, in qualità di conduttore e gestore.
- 1.2 Il signor --- (la società ---), è responsabile per l'adempimento degli impegni assunti sino alla fine del contratto.

## **2. Oggetto**

- 2.1 Oggetto del presente contratto è la locazione e gestione del complesso balneare del Lido comunale di Tenero, mappale 841 RFD, in Via della Roggia, di 8'683 mq, comprendente i seguenti spazi:

- a. la spiaggia;
- b. il prato;
- c. il posteggio;
- d. la baracca di legno quale magazzino e locale bagnino;
- e. una piscina di ml 25x11;
- f. una piscina per bambini di ml 3x3;
- g. la buvette con deposito inventario secondo lista separata;
- h. la costruzione, con servizi igienici, spogliatoi e armadietti guardaroba;
- i. l'area balneabile riservata ai bagnanti;
- j. la darsena;
- k. la zattera;
- l. lo spazio lacuale, fino e comprese le boe di delimitazione.

- 2.2 Gli spazi oggetto della locazione possono essere utilizzati esclusivamente quale bagno pubblico. Il Municipio si riserva tuttavia di organizzare manifestazioni pubbliche sull'area del Lido comunale, ritenuto un preavviso di almeno 15 giorni. In tal caso il gerente presterà la sua piena collaborazione per l'evento, ritenuto che le questioni organizzative e finanziarie saranno regolate di volta in volta, di comune accordo fra le parti.

## **3. Ubicazione**

- 3.1 L'ente locato è ubicato al mappale 841 RFD di Tenero-Contra.

## **4. Durata della locazione**

- 4.1 La locazione ha inizio il 1° maggio 2020 e scade la prima volta il 31 dicembre 2022. Il presente contratto si riterrà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni per un altro anno (31 dicembre 2023), e così di seguito, qualora non intervenga disdetta, da intimare entro il 30 giugno dell'anno di riferimento.
- 4.2 Il primo anno è considerato di prova. Nel corso del primo anno (sino al 31 dicembre 2020) le parti possono disdire il contratto con un preavviso di almeno tre mesi.

## **5. Pigione e riparto costi**

- 5.1 La pigione annua ammonta a:
- fr. 20'000.-- per il primo anno;
  - fr. 25'000.-- per il secondo anno;
  - fr. 30'000.-- dal terzo anno e per gli anni successivi.



- 5.2 Si rileva che il Lido comunale potrebbe essere oggetto di lavori di ristrutturazione negli anni 2021 e/o 2022, che non saranno tuttavia eseguiti durante la stagione balneare. In esito a questi lavori il canone di locazione sarà conseguentemente adeguato.
- 5.3 A decorrere dal secondo anno, la pigione verrà annualmente adeguata all'indice nazionale dei prezzi al consumo. In tal senso sarà preso come base di calcolo l'ultimo indice generale noto al momento della firma del contratto.
- 5.4 I costi relativi all'Ipoclorito di sodio, necessari per garantire la balneabilità, saranno anticipati dal Comune e ripartiti al 50% con il conduttore al 31 dicembre di ogni anno. Tale suddivisione verrà a cadere una volta sostituito il sistema di depurazione della piscina e saranno in seguito a carico del conduttore.
- 5.5 La pigione annua deve essere pagata entro la fine di agosto di ogni anno.

## **6. Deposito di garanzia**

- 6.1 La validità del presente contratto è subordinata al deposito di una garanzia di fr. 15'000.- da prestarsi entro il 30 giorni dalla firma del contratto. In caso di mancata presentazione entro la data menzionata il contratto è da considerarsi nullo e privo di qualsiasi efficacia. Non è ammesso il deposito di una garanzia mediante SwissCaution.
- 6.2 La garanzia si intende prestata dal conduttore per tutte le obbligazioni inerenti al presente contratto, ed in particolare, per il pagamento delle pigioni e degli eventuali danni che dovesse arrecare all'oggetto locato, la riconsegna in perfetto ordine dell'oggetto locato, nonché le prestazioni accessorie alla pigione, in particolare per le spese accessorie.

## **7. Obblighi del gestore e conduttore**

- 7.1 Il conduttore è tenuto ad assumere in proprio (se persona giuridica, tramite personale adeguatamente istruito e qualificato) la gestione del Complesso balneare Lido Tenero e della sua buvette, munendosi di tutte le autorizzazioni necessarie, nonché osservando tutte le norme applicabili in materia.
- 7.2 Il conduttore agisce sotto la propria responsabilità, essendo in particolare unico responsabile per l'ordine, la sicurezza e l'igiene all'interno della struttura balneare ed escludendo ogni e qualsivoglia pretesa di terzi nei confronti del locatore. Egli è segnatamente personalmente responsabile del pieno ossequio delle normative di cui al Decreto esecutivo concernente gli stabilimenti balneari. Egli è inoltre tenuto a frequentare il corso di formazione per la disinfezione dell'acqua, ottenendo il relativo attestato.
- 7.3 Oltre a quanto stabilito all'art. 74 RLear, il conduttore è in particolare tenuto a:
- Assicurare un servizio celere e cortese all'utenza
  - Garantire il rispetto del buon costume
  - Garantire l'ordine e la tranquillità, intervenendo tempestivamente onde far cessare schiamazzi o in genere altre turbative che potrebbero causare disturbo alla quiete pubblica, se del caso richiedendo l'intervento della Polizia
  - Vietare l'uso di apparecchi musicali con volume eccessivo e vegliare in genere che venga evitato ogni altro rumore che arrechi disturbo all'utenza o al vicinato
  - Vietare l'installazione di gazebo e altre strutture analoghe, se non in occasione di specifiche manifestazioni, debitamente autorizzate dal Municipio e che dovranno essere immediatamente rimosse una volta concluse
  - Vegliare che velocipedi e motociclette siano posteggiati in modo ordinato negli spazi a ciò preposti

- Assicurare in ogni tempo l'accesso veicolare dei mezzi di soccorso
- Alla conclusione di ogni stagione balneare, lasciare la struttura in perfetto stato, ordinata e pulita. Il locatore declina ogni responsabilità per danni o furti a macchinari, attrezzature, arredamento mobile o fisso o inventario di proprietà del conduttore, ma lasciati in deposito nel Lido comunale durante la stagione invernale.

7.4 Nell'ambito della gestione del Lido comunale, il conduttore è in particolare tenuto a garantire durante gli orari di apertura della struttura balneare:

- la presenza di personale all'entrata (cassa);
- la presenza di almeno due bagnini (con brevetto Plus Pool con estensione modulo laghi), uno per la zona lago e uno per le piscine, che devono garantire la massima affidabilità, tenere una condotta irreprensibile e indossare costantemente una maglietta che li renda immediatamente riconoscibili come tali all'utenza.

7.5 Il conduttore assume tutti i costi d'esercizio della struttura oggetto di locazione (ad eccezione di quanto indicato al punto 5.3).

A suo carico sono segnatamente i seguenti obblighi e le seguenti spese e costi:

- salario e relativi oneri sociali e assicurativi di tutto il personale impiegato (bagnini, cassieri, personale della buvette, personale delle pulizie, ecc.);
- altre eventuali tasse cantonali legate alla gestione dell'infrastruttura;
- spese per l'energia elettrica;
- spese per la ventilazione;
- prodotti di pulizia;
- tassa di raccolta ed eliminazione dei rifiuti;
- spese di disinfezione (al 50% con il Comune) e disinfestazione;
- spese telefoniche, radio-tv e internet;
- ordinaria manutenzione, atta a garantirne il buon funzionamento, di tutte le attrezzature dedicate alla sicurezza e al pronto soccorso (cassetta pronto soccorso, ecc.);
- ordinaria manutenzione del sedime, di tutte le infrastrutture locate, dell'attrezzatura, dei macchinari, dell'arredamento e dell'inventario, atta a garantire una gestione impeccabile della struttura, con assunzione anche dei relativi costi, in particolare:
  - pulizia del terreno, manutenzione del manto erboso (taglio dell'erba compresi), raccolta del fogliame, taglio delle siepi, regolare potatura degli alberi;
  - pulizia giornaliera della spiaggia e degli accessi a lago;
  - pulizia giornaliera e continua degli spogliatoi e dei servizi igienici;
  - controllo periodico, sia dal profilo della sicurezza che della funzionalità, dello stato della zattera e delle boe a lago di delimitazione dell'area balneabile;
  - riparazione delle installazioni sanitarie ed elettriche sino ad un importo complessivo annuo di fr. 1'500.--. L'importo della riparazione è interamente a carico del conduttore, nella misura in cui i danni dovessero essere a lui attribuibili;
  - adeguata manutenzione della piscina atta a garantirne il corretto funzionamento e la balneabilità;
  - riparazioni, eventuali sostituzioni (con modelli analoghi e di pari qualità) di interruttori e prese d'energia elettrica, di serrature, di aste o cinghie per rolladen e tende a lamella, sostituzione di guarnizioni e filtri alla rubinetteria, spurgo delle tubazioni fino alla colonna principale se non può essere dimostrato un vizio di costruzione, spurgo di gabinetti, bidets, bagni e lavandini, sostituzioni di valvole elettriche guaste, di lampade elettriche, di assi e copri-wc;
  - spese di manutenzione per eventuale videosorveglianza.
- Ogni altra spesa e tassa per l'esercizio del complesso balneare, nonché di ogni attività ivi connessa;
- Ogni abbonamento di controllo, di assistenza e di manutenzione, con riferimento sia alle infrastrutture del Lido comunale che alla buvette.

- 7.6 I documenti d'idoneità, unitamente a tutti i contratti di lavoro del personale impiegato, devono essere trasmessi in copia al Municipio, ad ogni stagione e prima dell'apertura del Lido comunale. Eventuali mutamenti del personale vanno segnalati tempestivamente. È facoltà del Municipio di esprimersi sul personale impiegato, chiedendone se del caso la mancata assunzione o l'allontanamento, se ritenuto non idoneo, non sufficientemente qualificato o di condotta non irreprensibile.
- 7.7 Il conduttore deve notificare immediatamente e per iscritto al locatore i difetti la cui eliminazione non ritiene essere a suo carico. In caso di mancata o di tardiva notifica il conduttore risponde dei danni che ne possono derivare. In casi particolarmente urgenti (perdite d'acqua, allagamenti, rigurgiti, incendio, ecc.), il conduttore è tenuto a provvedere direttamente ai primi interventi strettamente necessari, se in tal modo il danno può essere evitato od almeno limitato.
- 7.8 In generale nell'uso dei locali della struttura il conduttore è tenuto ad averne il massimo riguardo, a tenerli puliti, a dar loro conveniente areazione e a preservarlo da ogni possibile danno.

## **8. Manutenzione invernale – Passeggiata a lago**

- 8.1 Durante il periodo di chiusura del Lido, il conduttore deve garantire una corretta manutenzione del sedime.
- 8.2 Da ottobre a marzo va assicurato il percorso della passeggiata a lago. Il Municipio, per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale, provvederà annualmente alla posa di un'apposita recinzione e all'apertura dei cancelli.

## **9. Migliorie e modifiche della struttura**

- 9.1 Migliorie o modifiche alla cosa locata possono essere effettuate dal conduttore solo con il preventivo consenso scritto del locatore.
- 9.2 Al termine della locazione il conduttore deve ripristinare lo stato anteriore. Il locatore esclude sin d'ora il versamento di un'indennità per i lavori eseguiti, anche nel caso in cui rinunciasse a richiederne il ripristino. Lo stesso vale per macchinari, attrezzature, arredamento mobile o fisso o inventario acquistati dal conduttore, che non vengano rimossi al termine della locazione.

## **10. Apertura del Lido comunale e tariffe**

- 10.1 Il conduttore è tenuto a garantire giornalmente l'apertura del Lido comunale e della buvette nel periodo che va almeno dal 1° maggio al 15 settembre, dalle ore 09.00 alle ore 20.00 (eccezioni: ore 10.00 – 19.00 durante il periodo di apertura delle scuole dell'obbligo). Il conduttore può anticipare e/o posticipare l'orario di chiusura, sia del Lido comunale che della buvette (ma al massimo fino alle 22.00), se gli obiettivi di soddisfazione del cliente lo permettono, rispettivamente lo giustificano, il mantenimento dell'orario è ineccepibile e compatibile con la balneabilità della piscina.
- 10.2 Durante il periodo di locazione la struttura balneare può essere chiusa esclusivamente nei giorni di manifeste cattive condizioni meteorologiche, previa ed immediata comunicazione al Municipio.
- 10.3 Da parte del locatore non sono riconosciuti indennizzi per mancato guadagno, segnatamente per condizioni meteorologiche avverse, inagibilità dell'area per intemperie, esondazioni o per qualsiasi altro evento indipendente dalla volontà del locatore.

10.4 Il conduttore si impegna ad applicare le seguenti tariffe d'entrata:

Entrate singole	Domiciliati	Non domiciliati
Adulti	Fr. 5.-	Fr. 7.-
Ragazzi (fino a 16 anni compiuti)	Fr. 3.-	Fr. 3.-
Bambini (fino a 6 anni compiuti)	Gratis	Gratis

Abbonamento 10 entrate	Domiciliati	Non domiciliati
Adulti	Fr. 40.-	Fr. 55.-
Ragazzi (fino a 16 anni compiuti)	Fr. 25.-	Fr. 25.-
Bambini (fino a 6 anni compiuti)	Gratis	Gratis

Abbonamenti stagionali	Domiciliati	Non domiciliati
Coppie conviventi e famiglie con figli fino a 16 anni compiuti	Fr. 150.-	Fr. 250.-
Individuale per adulti	Fr. 80.-	Fr. 130.-
Individuale per ragazzi dai 6 ai 16 anni compiuti	Fr. 30.-	Fr. 50.-

Eventuali modifiche dei prezzi dovranno essere preventivamente discusse e approvate dal Municipio.

10.5 L'organizzazione da parte del conduttore di manifestazioni (concerti, eventi musicali, ecc.) sottostà alla preventiva autorizzazione da parte del Municipio, la quale deve essere richiesta almeno 15 giorni prima della data prevista per l'evento. Tali manifestazioni dovranno tenere conto della caratteristica della struttura, destinata a stabilimento balneare. Sono di conseguenza a priori escluse autorizzazioni per eventi di dimensioni o richiamo eccessivi, che potrebbero compromettere gli aspetti di gestione, in termini di sicurezza, traffico, orari, danneggiamenti al sedime e inquinamento fonico.

10.6 Al fine di garantire un'adeguata pianificazione degli investimenti comunali negli anni a venire, il conduttore si impegna a trasmettere mensilmente al Municipio il conteggio relativo all'affluenza giornaliera della struttura, nonché il totale del numero di biglietti singoli, biglietti a 10 entrate e abbonamenti stagionali venduti per ciascuna categoria tariffaria.

## **11. Buvette**

- 11.1 Per la gestione della buvette fa stato la Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear) e il relativo regolamento di applicazione, che il conduttore è tenuto a rispettare sotto sua piena responsabilità.
- 11.2 All'esterno della buvette deve sempre essere esposta in modo ben visibile al pubblico la lista dei prezzi delle consumazioni, che dev'essere trasmessa al Municipio entro il 15 aprile di ogni anno. Il Municipio si riserva di imporre modifiche ai prezzi previsti, qualora li giudicasse troppo esosi.
- 11.3 È vietata la vendita di alcool e sigarette ai minori di 18 anni.
- 11.4 Se ammesso dal diploma di cui è in possesso il gerente, è auspicato il servizio ai tavoli, in particolare nei momenti di moderata frequenza.
- 11.5 La musica della buvette dovrà essere di sottofondo, confinata all'interno dello spaccio e dei tavoli, e limitata ad un livello sonoro non udibile dall'esterno.

## **12. Introiti del conduttore**

- 12.1 Gli introiti del conduttore sono costituiti da:
- vendita dei biglietti d'entrata singoli e degli abbonamenti;
  - ricavo della gestione della buvette;
  - eventuale locazione degli armadietti negli spogliatoi e delle sdraio.
- 12.2 Il conduttore si impegna a comunicare al locatore eventuali altre offerte all'utenza non previste nel presente contratto.

## **13. Posteggi**

- 13.1 In materia di posteggi, il conduttore è tenuto a fornire un'adeguata informazione agli utenti del Lido. Egli collabora con l'amministrazione comunale al fine di ottenere un uso disciplinato dei posteggi riservati e pubblici. Nei week-end e nei giorni festivi di grande afflusso, previo ottenimento del permesso che il Municipio richiede annualmente, è possibile l'uso esclusivo dei posteggi del centro DL a Mappo, di proprietà cantonale. Il conduttore è responsabile dell'apertura e della chiusura giornaliera del cancello.

## **14. Sublocazione e trasferimento della locazione**

- 14.1 La sublocazione e il trasferimento della locazione sono esclusi. La sublocazione di determinate superfici può essere autorizzata dal Municipio singolarmente.

## **15. Assicurazioni**

- 15.1 Il conduttore è tenuto a stipulare l'assicurazione per perdita d'esercizio, in seguito ad incendio, a danni delle acque e della natura o ad altri eventi, nonché a stipulare una polizza assicurativa di responsabilità civile, per gli spazi locati, con una copertura minima di fr. 10'000'000.--, che copra per lo stesso importo, sia i danni corporali, sia i danni materiali, sia i danni patrimoniali.
- 15.2 Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a mantenere in vigore le menzionate coperture assicurative, e a pagare tempestivamente tutti i relativi premi, per tutta la durata del contratto.

15.3 Il locatore è in diritto di chiedere annualmente copia della polizza assicurativa e dei giustificativi di pagamento di detta polizza.

## **16. Consegna della cosa locata**

16.1 Il locatore consegna la struttura e i locali in stato idoneo all'uso cui è destinato. Eventuali difetti di lieve entità della cosa locata che non hanno potuto essere riparati per tempo non costituiscono un motivo di rifiuto della presa in consegna dell'oggetto locato e non danno diritto ad indennità o ad una diminuzione della pigione, fermo restando l'obbligo per il locatore di eliminarli al più presto.

16.2 La consegna degli spazi locati avviene al più tardi il giorno dell'inizio della locazione, a condizione che sia stata presentata la garanzia di cui al pt. 6, che sia provata l'autorizzazione alla gerenza della buvette e che sia attestata la sottoscrizione ed il pagamento delle polizze assicurative di cui al pt. 15 del presente contratto.

## **17. Riconsegna della cosa locata**

17.1 Riservati gli eventuali difetti menzionati nel verbale di consegna, l'oggetto locato deve essere riconsegnato:

- In perfetto stato, con tutte le infrastrutture e macchinari (con particolare riferimento alla piscina) perfettamente funzionanti;
- Pulito ineccepibilmente e igienicamente;
- Con le superfici lavabili lavate e le altre trattate secondo la loro natura.

17.2 La riconsegna deve avvenire al più tardi entro le 11.00 del giorno indicato come termine della locazione. Se la fine della locazione cade di domenica o in altro giorno festivo ufficiale, la riconsegna deve avvenire al più tardi entro le 11.00 del giorno feriale successivo.

17.3 I lavori di pulizia e di rimessa in ordine della cosa locata da parte del conduttore devono essere iniziati con sufficiente anticipo, affinché terminino entro la scadenza del rapporto di locazione. Scaduto tale termine, il conduttore non ha più diritto di tratteneresi nei locali, né di disporne.

## **18. Diritto di visita**

18.1 Il locatore o un suo rappresentante è autorizzato, mediante preavviso di 48 ore, a compiere i necessari sopralluoghi nella struttura locata, sia a tutela dei diritti di proprietario in ordine allo stato dei vani locati, sia in relazione a riparazioni o rinnovazioni da eseguire, che in genere per quanto attiene il rispetto delle condizioni del presente contratto. In caso di emergenza può ispezionare la struttura anche in assenza del conduttore.

18.2 Il locatore od un suo rappresentante può in qualsiasi momento e senza alcun preavviso verificare il rispetto delle condizioni di sicurezza e di igiene (segnatamente della qualità dell'acqua) all'interno della struttura, ma pure per quanto concerne la presenza dei sorveglianti e le qualifiche di questi ultimi.

## **19. Motivi di disdetta straordinaria del contratto**

19.1 Oltre a quanto previsto dal Codice delle Obligazioni, sono altresì (a titolo esemplificativo) motivi per una disdetta straordinaria del contratto da parte del locatore:

- l'assenza di un numero sufficiente di sorveglianti certificati all'interno della struttura balneare;

- la condotta del conduttore si rivelasse non irreprensibile o dovesse dare adito a ripetute lamentele;
- il mancato rispetto di norme igienico/sanitarie;
- il mancato rispetto delle prescrizioni in materia di balneabilità della piscina;
- il mancato rispetto delle normative in materia di diritto del lavoro;
- il rifiuto del conduttore di allontanare personale non idoneo, non sufficientemente qualificato, che non tenga condotta irreprensibile o che dia adito a ripetute lamentele;
- la trascuratezza del bene locato;
- la revoca dell'autorizzazione alla gerenza della buvette;
- il mancato pagamento dei premi delle polizze assicurative di cui al pt. 15.

19.2 Nei casi di cui al pt. 19.1 il locatore può fissare per scritto al conduttore un termine di 15 giorni per sanare le inadempienze, avvertendolo che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto di locazione sarà disdetto. Se il conduttore non sana le inadempienze entro il termine fissato, il locatore potrà recedere dal contratto con preavviso di 30 giorni per la fine di un mese.

## **20. Diritto applicabile e foro giudiziario**

20.1 Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto è applicabile il diritto svizzero. Fanno in particolare stato le norme del Codice delle Obbligazioni sul contratto di locazione (artt. 253 segg. CO), il Decreto esecutivo concernente gli stabilimenti balneari, la Lear, nonché ogni altra norma in materia della legislazione federale, cantonale e comunale.

20.2 Per ogni contestazione concernente l'interpretazione e l'applicazione del presente contratto è competente il foro esecutivo e giudiziario di situazione dell'oggetto locato.

Tenero, dd, mmmm, aaaa

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:  
Marco Radaelli

Il Segretario:  
Nicola Maggetti

Il conduttore/gestore:

Nome, Cognome, firma....